

Årsrapport for 2013
(9. regnskabsår.)

Twin Byg ApS

Blindebomsgade 16
9670 Løgstør

CVR-nr. 28 51 22 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. maj 2014.

Dirigent: _____
Jan Hansen

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Twin Byg ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgstør, den 27. maj 2014.

Direktion

Søren Christian Hansen

Jan Erik Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Twin Byg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Twin Byg ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Going Concern

Vi gør opmærksom på at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til oplysningerne i note 4, hvoraf det fremgår, at selskabet og selskabets pengeinstitut igangsatte i 2012 en større omlægning af selskabets ejendomsportefølje med henblik på omlægning af selskabets aktivitet. Pengeinstituttet har i den forbindelse erklæret, at de vil stille den fornødne likviditet til rådighed. Selskabet har efterfølgende stadig en stor gæld der ikke kan dækkes af den ordinære drift. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Primobalancen

Vi tager forbehold for primobalancen pr. 1. januar 2013 og sammenligningstallene for 2012, idet det ikke har været muligt at afstemme disse. Dette har medført reguleringer af debitorer, kreditorer, egenkapital og udskudt skat.

Fuldstændighed af regnskabet

Selskabets bogføring danner ikke et pålideligt grundlag for udarbejdelsen af årsregnskabet. Vi har ved vores revision ikke kunne opnå tilstrækkelig sikkerhed for, at alle indtægter og udgifter er indregnet i årsregnskabet, hvorfor vi tager forbehold for regnskabets fuldstændighed.

Værdiansættelse af aktier i tilknyttet virksomhed

Aktier i tilknyttet virksomhed indregnes i årsrapporten til indre værdi. Der er væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af det tilknyttede selskabs ejendom er vurderet til nettorealiseringsværdi. Selskabets ledelse har ikke kunne fremskaffe den fornødne dokumentation, der understøtter ejendommens værdi.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vi tager på baggrund heraf forbehold for værdiansættelse af aktier i det tilknyttede selskab.

Værdiansættelse af grunde og bygninger

Selskabets grunde og bygninger indregnes i årsregnskabet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der er væsentlig usikkerhed om den nedskrevne værdi mindst svarer til nettorealisationsværdien. Ledelsen har ikke kunnet fremskaffe den fornødne dokumentation der understøtter ejendommenes værdi på t.kr. 3.509.

Som følge af usikkerheden om ejendommenes værdi og det manglende revisionsbevis herpå, har vi taget forbehold for værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Værdiansættelse af tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse indregnes i årsregnskabet til kurs 100. Vi har ikke kunne opnå tilstrækkelig revisionsbevis for værdiansættelsen heraf, hvorfor vi tager forbehold for værdien heraf.

Konklusion

På grund af betydeligheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Kapitaltab

Uden at modificere vores konklusion, skal vi oplyse, at selskabet har tabt hele egenkapitalen. Selskabet er derfor omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119. Vi skal henvise til omtalen i ledelsesberetningen samt note 4.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har den 31. december 2013 et tilgodehavende på 100 tkr. hos et medlem af ledelsen. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

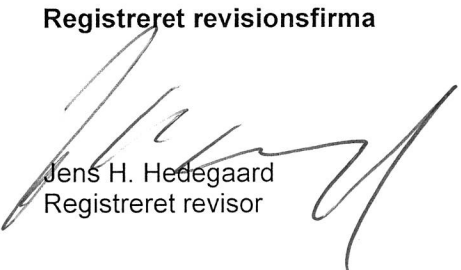
Vi skal gøre opmærksom på, at selskabet ikke foretager løbende bogføring, som påkrævet i bogføringsloven. Ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Løgstør, den 27. maj 2014

Revisionskontoret Iversen & Hedegaard
Registreret revisionsfirma


Jens H. Hedegaard
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Twin Byg ApS
Blindebomsgade 16
9670 Løgstør

Telefon: 24 45 16 98

Kommune: Vesthimmerland
Stiftelsesår: 2005
CVR-nr.: 28 51 22 87
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Søren Christian Hansen
Jan Erik Hansen

Revisor

Revisionskontoret Iversen & Hedegaard
Registreret revisionsfirma
Sønderport 52
9670 Løgstør

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse
Nørregade 1
9640 Farsø

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 27. maj 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter renovering og ombygning af udlejningsejendomme samt heraf beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår realiseret et underskud på t.kr. 797 mod et underskud på t.kr. 548 sidste år.

Ledelsen anser det realiserede resultat for meget utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele egenkapitalen og er dermed omfattet af kapitalbestemmelserne i selskabslovens § 119.

Vi henviser i øvrigt til omtale i note 4.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Twin Byg ApS for 2013 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år. Der er sket tilretning af en fundamental fejl, hvorved udskudt skat, tilgodehavende og primo egenkapital er opjusteret med 2,1 mio.kr. Ændringen har ikke påvirket resultatopgørelsen.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Handelsvirksomhed

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

Indtægt af kapitalandele

Resultater efter skat fra henholdsvis dattervirksomheder og associerede virksomheder. Afskrivninger på goodwill, der knytter sig til kapitalandelene, er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Finansielle indtægter

Finansielle indtægter omfatter renter og evt. valutakursreguleringer mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renter, gebyrer samt evt. valutakursreguleringer.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sameskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som "selskabsskat" under gældsforpligtelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	20-60 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Afskrivninger".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandelene måles med udgangspunkt i virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi på balancedagen. Resterende goodwill-beløb indgår i værdien. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig andel af kapitalandelene.

I resultatopgørelsen indregnes resultatet fra henholdsvis dattervirksomheder og associerede virksomheder. Hvor ejerandelen er mindre end 100 pct., indregnes en forholdsmæssig resultatandel. Årets afskrivning på goodwill er fratrukket i de indregnede resultatandele.

Et beløb svarende til den samlede nettoopskrivning af kapitalandelenes værdi indregnes under egenkapitalposten "Nettoopskrivning efter indre værdis metode".

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	Note
	Hele DKK	1.000 kr.	
Bruttofortjeneste	108.817	100	
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	282.732	-187	
Nedskrivninger af omsætningsaktiver	27.047	0	
Ordinært resultat før finansielle poster	-200.962	286	
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-410.200	-564	
Andre finansielle indtægter	49.886	255	
Andre finansielle omkostninger	235.765	526	
Årets resultat	-797.041	-548	
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år	-3.636.719	-5.137	
Korrektioner til tidligere år	0	2.048	
Årets resultat	-797.041	-548	
Til disposition	-4.433.760	-3.637	
Overført til næste år	-4.433.760	-3.637	
Disponeret i alt	-4.433.760	-3.637	

Balance 31. december

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	Note
	Hele DKK	1.000 kr.	
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	3.509.916	3.563	
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.509.916</u>	<u>3.563</u>	1
Anlægsaktiver i alt	<u>3.509.916</u>	<u>3.563</u>	
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender	0	29	
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.217.269	4.472	
Periodeafgrænsningsposter	8.601	9	
Tilgodehavender i alt	<u>1.225.870</u>	<u>4.511</u>	
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1</u>	
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.225.870</u>	<u>4.512</u>	
Aktiver i alt	<u>4.735.786</u>	<u>8.075</u>	

Balance 31. december

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	Note
	Hele DKK	1.000 kr.	
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital	125.000	125	
Overført resultat	-4.023.560	-3.637	
Egenkapital i alt	-3.898.560	-3.512	3
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	2.305.287	2.325	
Kortfristet del af langfristet gæld	-18.000	-18	
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.287.287	2.307	
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld	18.000	18	
Kreditinstitutter i øvrigt	5.958.728	8.120	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	38	
Gæld til associerede virksomheder	0	713	
Anden gæld	370.330	391	
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.347.058	9.280	
Gældsforpligtelser i alt	8.634.345	11.587	
Passiver i alt	4.735.786	8.075	
Usikkerheder om going concern			4
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			5
Ejerforhold			6

Noter til årsrapporten

1	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger Hele DKK
	Kostpris primo	3.777.090
	Kostpris ultimo	3.777.090
	Af- og nedskrivninger, primo	213.739
	Årets af- og nedskrivninger	53.435
	Af- og nedskrivninger, ultimo	267.174
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	3.509.916

2 Materielle anlægsaktiver

I regnskabsposten andre anlæg, driftsmateriel og inventar indgår leasede aktiver med en regnskabsmæssig værdi på kr.0.

3	Egenkapital	Selskabs-kapital Hele DKK	Overført resultat Hele DKK	I alt Hele DKK
	Saldo primo	125.000	-3.636.719	-3.511.719
	Årets resultat	0	-386.841	-386.841
	Saldo ultimo	125.000	-4.023.560	-3.898.560

4 Usikkerheder om going concern

Selskabet og selskabets pengeinstitut igangsatte i 2012 en større omlægning af selskabets ejendomsportefølje med henblik på omlægning af selskabets aktivitet. Pengeinstituttet har i den forbindelse erklæret, at de vil stille den fornødne likviditet til rådighed.

Selskabet har efterfølgende stadig en stor gæld der ikke kan dækkes af den ordinære drift. Vi tager derfor forbehold for, at årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Noter til årsrapporten

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.950 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør kr. 3.509.916.

Til sikkerhed for bankgæld er der stillet pant i aktierne i dattervirksomheden Twin Byg, Posthus ApS. Den regnskabsmæssige værdi heraf udgør kr. 0.

Der er afgivet garanti overfor realkreditinstitutterne.

6 Ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen: SCH Holding, Dronninglund ApS & JEH Holding, Løgstør ApS